

ISU DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN ISLAM - BAY' BITHAMAN AL-AJIL ('BBA'): 'BAYARAN JUALAN PENUH' (FULL SELLING PRICE)

Nuarrual Hilal Md Dahlan¹, Fauziah Mohd Noor², Mohd Sollehudin Shuib³

¹ Pusat Pengajian Undang-undang,, Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa,, Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah, Malaysia

² Pusat Pengajian Undang-undang, Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa, Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah, Malaysia

³ Pusat Pengajian Perniagaan Islam, Kolej Perniagaan, Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah, Malaysia

Perbankan Islam telah sejak seawal 1980an lagi diperkenalkan di Malaysia. Ia bermula dengan penubuhan Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) pada tahun 1983 sehingga ke hari ini, perbankan Islam telah pesat berkembang di Malaysia. Pelbagai produk telah diperkenal dan diamalkan di Malaysia melalui perbankan Islam kepada awam. Antara produk-produk itu adalah Bay' Bithaman al-Ajil (BBA), Musharakah al-Mutanaqisah (MM) dan Ijarah. Terdapat banyak isu dalam produk-produk ini. Antaranya adalah kewajipan pembayaran bayaran penuh sekiranya pembeli telah mungkir perjanjian sedangkan jumlah yang telah dibayar oleh bank/penjual kepada pemaju masih lagi pada kadar yang kurang daripada jumlah penuh itu. Pada pandangan penulis-penulis, praktis ini berlawanan dengan ajaran Islam yang menghendaki dilaksanakan secara adil dan ihsan. Metode penyelidikan kertas kerja ini adalah secara penyelidikan kajian kes dan doktrinal syariah. Di akhir penulisan ini, penulis-penulis akan mencadangkan penambahbaikan ke atas praktis yang ada.

Kata kunci: Bay' Bithaman al-Ajil (BBA); Bayaran Jualan Penuh (full selling price); Isu-Isu; Kerugian Pembeli;

1. Pengenalan

Adalah merupakan suatu praktis di Malaysia bahawa bagi sesiapa yang berhasrat untuk membeli rumah, khususnya yang melibatkan transaksi yang jatuh di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Pelesenan) 1966 (Akta 118) untuk memohon pembiayaan perumahan daripada perbankan Islam dan mereka dikehendaki memasuki perjanjian jual beli (Jadual G, H, I atau J) ('perjanjian tersebut') dengan pemaju perumahan. Sekiranya perjanjian itu telah ditandatangani dan berkuatkuasa, para pembeli boleh memohon untuk mendapatkan pembiayaan perumahan untuk membiayai baki harga beli hartanah (Md. Dahlan & Aljunid, 2010).

Para pembeli dikehendaki oleh pihak bank untuk menandatangani dua (2) perjanjian iaitu, Perjanjian Belian Hartanah (Property Purchase Agreement (PPA)) dan kedua, Perjanjian Jualan Hartanah (Property Sale Agreement (PSA)). Perjanjian pertama iaitu PPA menyatakan bahawa pembeli bersetuju untuk menjual hartanah tersebut, iaitu hartanah yang telah dibeli daripada pemaju pada harga yang sama dengan harga yang dibeli daripada pemaju, kepada perbankan Islam dengan akujanji bahawa pembeli tersebut akan membeli kembali hartanah itu daripada bank (Md. Dahlan & Aljunid, 2011).

Perjanjian Kedua adalah Perjanjian Jualan Hartanah (Property Sale Agreement (PSA)). Di bawah perjanjian ini, hartanah yang telah

dibeli oleh Bank dijual kembali kepada pembeli tadi pada harga yang bertambah (markup price). Pembeli dikehendaki untuk membayar kembali harga itu kepada bank secara ansuran untuk tempoh tertentu sehingga harga telah sepenuhnya selesai. Pihak bank akan memperoleh keuntungan iaitu perbezaan antara harga yang dinyatakan dalam PPA dan harga dalam PSA (Md. Dahlan & Aljunid, 2011).

Jenis transaksi antara pembeli dan bank di atas juga disebut Bay' al-Inah. Perlulah ditekankan di sini bahawa teori dan praktis Bay' al-Inah masih lagi merupakan perdebatan antara mazhab kerana jualan itu boleh melibatkan *riba'* (perbezaan harga melibatkan masa) or helah membolehkan *riba'* dalam aktiviti jual beli (al-Zuhayli, 1988).

Majoriti Fuqaha' menolak Bay' al-Inah – iaitu jual beli yang batal. Menurut Abu Hanifah berpendapat Bay' Inah ini harus sekiranya melibatkan pihak ketiga sebagai perantara berdasarkan kaedah Istihsan berlandaskan kisah Zayd bin Arqam (*Arab-Malaysian Finance Berhad v Taman Ihsan Jaya Sdn Bhd & Ors (Koperasi Seri Kota Bukit Cheraka Bhd, third party)* [2008] 5 MLJ 631; al-Zuhayli, 1998).

Menurut Fuqaha', Bay' Inah boleh jatuh ke dalam aktiviti perniagaan yang haram berdasarkan sebuah hadith Nabi SAW – 'Akan sampai suatu masa di mana manusia menghalalkan *riba'* melalui perniagaan' (al-Zuhayli, 1998; Ash-Shawkani, 1357H).

Pada pandangan Assohibayn (Abu Yusof dan Muhammad al-Shaybani), Mazhab Hanafi, Maliki dan Hanbali, Bay' al-Inah itu batal jika terdapat bukti wujudnya niat untuk berbuat dosa (*riba*) berlandaskan prinsip sadd zara'ik. Kedua, mereka juga menggunakan hujah kisah Zayd bin Arqam di mana Aishah R.A tidak mengiktiraf cara transaksi ini yang melibatkan pembelian dan penjualan hamba sahaya. Ketiga, kerana wujudnya pembayaran dan pemilikan dalam transaksi

pertama. Seterusnya mereka berdalilkan kepada Hadith Nabi SAW yang melarang Bay' al-Inah (al-Zuhayli, 1988).

Namun begitu, minoriti seperti Mazhab Shafie dan Zohiri membenarkannya tetapi makruh. Abu Hanifah sependapat dengan Mazhab Shafie dan Zohiri mengenai Bay' al-Inah, iaitu sah kerana menepati rukun iaitu ijab dan qabul. Mazhab ini tidak menekankan isu niat kerana hanya Allah sahaja yang mengetahui akan niat masing-masing. Mengikut Mazhab Shafie dan Zohiri, Bay' al-Inah sah sekiranya tiada niat perancangan untuk melibatkan lebihan harga dengan masa. Sekiranya tidak, pemakaian Bay' al-Inah adalah tidak sah. Menurut mereka lagi, hadith Nabi SAW yang melarang Bay al-Inah itu tidak diterima oleh Imam Shafie kerana Zayd bin Abi Arqam sendiri tidak mematuhinya (al-Zuhayli, 1988; Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia, 2009; Bakar. 2009; *Malayan Banking Bhd v Ya'kup bin Oje & Anor* [2007] 6 MLJ 389 (High Court at Kuching); Ash-Shawkani, 1357H).

Namun begitu, Dr. Wahbah al-Zuhayli sendiri bersependapat dengan majoriti Fuqaha' iaitu Bay' al-Inah adalah batal (Wahbah al-Zuhayli, 1998).

Metodologi Penyelidikan

Penulis-penulis menggunakan kaedah penyelidikan shariah bagi menghuraikan isu, masalah dan cadangan yang terdapat di dalam kertas kerja ini. Sumber-sumbernya adalah al-Quran dan al-Hadith serta pendapat-pendapat fuqaha' dalam isu yang dibangkit di dalam kertas kerja ini.

Kaedah kedua yang diguna pakai adalah kaedah penyelidikan social melalui kajian kes. Penulis-penulis memilih kajian kes kerana ingin menyelidiki isu BBA di dalam projek perumahan terbengkalai secara mendalam. Sumber-sumber data adalah daripada fail-fail terpilih KNM Consulting Services, Medan Tuanku, Kuala Lumpur ('KNM'). KNM adalah sebuah agensi pengguna swasta yang

bertujuan untuk membantu menyelesaikan isu-isu yang berbangkit daripada projek perumahan terbengkalai. Selain itu, penulis-penulis juga menemubual pelanggan/pembeli yang terbabit dan penasihat-penasihat syariah dari perbankan Islam di Malaysia sebagai suatu cara tringulasi dan bagi mencapai darjah kebolehpercayaan, sah dan diterima dalam penyelidikan yang dijalankan.

Kajian Kes

Kajian kes ini melibatkan seorang peminjam/pembeli yang bernama Ahmad Ismadi Bin Mat Husin and Ana Marlina Binti Sarian ('pembeli') and Bank Islam Malaysia Berhad ('BIMB'). Pembeli telah membeli sebuah unit apartmen yang dikenali sebagai parsel No. B-8-10, Blok B, tingkat 8 yang juga dikenali sebagai Indah Heights (Service Apartment), Pulau Indah, Klang dengan ukuran 733 kaki persegi ('hartanah tersebut'). Hartanah tersebut tidak mempunyai hakmilik berasingan. Hartanah tersebut dipegang di bawah Hakmilik Master No. EMR 7847, Lot No. 5740 dan EMR Lot No. 7848, Lot No. 5741, Pulau Indah, Mukim dan District of Klang, Selangor. Tanah di mana hartanah tersebut didirikan adalah dipunyai oleh Mokhtar b. Ahmad dan Siti Mariam bt. Ahmad. Alamat untuk hartanah tersebut adalah Parsel No. B-8-10, Tingkat 8, Blok B, Indah Heights, Pulau Indah, Klang, Selangor. Pemaju projek tersebut dikenali sebagai Simpulan Cemerlang Sdn Bhd (No. 355877-P). Hartanah tersebut telah dijual kepada pembeli dengan harga RM 98,000.00. Pembeli telah membayar deposit untuk harga tersebut. Sementara RM 88,200.00 telah dibiayai oleh BIMB melalui BBA (Perjanjian Jual Beli antara Simpulan Cemerlang Sdn Bhd (355877-P)(Penjual) dan Ahmad Ismadi bin Mat Husin & Ana Marlina Binti Sarian (pembeli), 2002; Pernyataan

Tuntutan untuk Saman No.52-2182-05, 2005).

Projek tersebut telah terhenti pembinaannya dan menjadi terbengkalai. Tidak terdapat ada apa-apa pembinaan di atas tapak projek. Namun begitu, BIMB telah membayar kepada pemaju secara bayaran progresif berjumlah RM 26,700.00 untuk peringkat 2(b) iaitu 'being a work of commencement the work below ground level including piling, pile cape and footing of the said building comprising of the said parcel'. Bayaran tersebut dibuat oleh BIMB selepas mereka menerima sijil arkitek dan atas permintaan pemaju. Setelah mengetahui bahawa projek itu telah menjadi terbengkalai, pembeli telah memberhentikan bayaran ansuran kepada BIMB. Akibatnya, BIMB telah memulakan tindakan undang-undang ke atas pembeli untuk suatu jumlah RM 239,945.72 yang merupakan harga jualan yang dinyatakan di dalam PSA dan kos yang ditanggung oleh BIMB. Perkara ini berlaku pada tahun 2005. Pada 22 Februari 2011, pembeli telah menyelesaikan tuntutan BIMB dengan membayar sejumlah RM 30,000.00.

Isu-isu

- 1) Bank mengenakan tanggungjawab ke atas pembeli/penerima biaya agar membayar sepenuhnya harga beli (the full selling price) walaupun jumlah pembiayaan yang sebenar belum dikeluarkan kepada pemaju.
- 2) Seterusnya, adakah adil sekiranya pihak bank meminta keseluruhan harga beli (full selling price) apabila seluruh jumlah pembiayaan telah dikeluarkan, walaupun tempoh pembayaran balik masih lagi lama/belum selesai?
- 3) Bolehkah menjual rumah dengan harga yang tinggi/mahal?

Menurut klausa 10 daripada PSA dalam kajian kes di atas:

"If the Customer shall –

- (a) Make default in the payment of any one or more of the instalments herein agreed to be paid; or...

Then and in any such cases...all monies and any other monies covenanted to be paid by the Customer...shall become due and immediately payable to the Bank..."

Berdasar klausa di atas, sekiranya pembeli/pelanggan gagal menyelesaikan bayaran ansuran kepada BIMB, BIMB berhak untuk mendapatkan kesemua bayaran daripada pembeli/pelanggan.

Menurut Pernyataan Tuntutan Saman No. 52-2182-05 dalam Mahkamah Sesyen di Klang, Selangor, pada perenggan 8 menyatakan 'sekiranya defendan-defendan antara lain gagal mematuhi ansuran bulanan yang dipersetujui, keseluruhan baki Harga Jualan menjadi tertunggak dan kena dibayar serta-merta dan Plaintiff berhak menggunakan semua atau apa-apa remedi terhadap Defendan-Defendan'.

Analisa

Jumhur fuqaha' membenarkan jualan dalam kes *ghabnu al-yasir*. Namun begitu mereka tidak dibenarkan menjual dengan harga *ghabnu al-fahish* (Nawawi, 1999; Hassan, 2007).

Maksud harga *ghabnu al-yasir* adalah harga yang biasa yang telah ditetapkan oleh penilai. Ini adalah menurut takrifan Mazhab Hanafi (al-Zuhayli, 1988).

Di dalam perniagaan, Islam menekan agar keuntungan dalam perniagaan diperoleh secara adil, seimbang, tidak menekan dan tidak mengenakan keuntungan melampau.

Namun begitu dalam hal *Ghabnu al-Yasir*, menurut Mazhab Hanafi, terdapat tiga situasi yang mengharuskan pembatalan (*fasakh*). Situasi-situasi itu adalah:

- 1) Transaksi orang yang berhutang (penghutang) yang bankrap. Sekiranya ada orang yang membeli atau menjual sesuatu kepadanya, pihak pemiutang mempunyai hak untuk membatalkan (*fasakh*) transaksi itu, kecuali jika terdapat persetujuan pada pihak yang berkontrak yang satu lagi itu untuk menerima *ghabnu al-yasir* itu. Ini adalah kerana penghutang tertakluk kepada persetujuan pemiutang (al-Zuhayli, 1988).
- 2) Transaksi orang sakit yang hampir meninggal dunia. Sekiranya dia menjual atau membeli dengan harga *ghabnu al-yasir*, harus kepada pemiutang atau ahli waris untuk membatalkan transaksi itu (*fasakh*), kecuali jika pihak yang berkontrak satu lagi itu bersetuju (al-Zuhayli, 1988).
- 3) Jualan penerima wasiat yang melibatkan harta anak yatim dengan harga *ghabnu al-yasir* kepada orang yang tidak diterima penyaksian seperti anaknya dan isterinya. Dalam hal ini terbatal kontrak jualan itu (al-Zuhayli, 1988).

Ghabnu al-fahish bermaksud mengenakan harga untuk sesuatu barang pada kadar yang melampaui penilaian yang dibuat oleh penilai (Al-Atasi, 1403 H; Nawawi, 1999; al-Kasani, 1910). Menurut Muhammad al-Shaybani, adalah jelas bahawa sekiranya seseorang itu menjual barangnya pada harga 50% lebih tinggi dari kos belian, harga jualan itu adalah *ghabnu al-fahish* (Al-Kasani, 1910; Al-Atasi, 1403 H; Nawawi, 1990; al-Zuhayli, 1988).

Menurut Ghazali, 'kadar keuntungan akan adil sekiranya perniagaan mematuhi peraturan. Namun isunya adalah, peniaga masih tidak berpuas hati dengan keuntungan yang kecil dan mereka tidak berupaya untuk memperoleh lebih keuntungan melainkan dengan melanggar perintah Allah.' (Ghazali, 1955; Hasan, 2007). Menurut Zubair Hasan, Islam adalah sebuah ideologi. Ia bertujuan untuk mewujudkan keamanan sosial yang digerakkan melalui kawalan sukarela bagi

memastikan setiap perbuatan penganutnya selari dengan niat dan kehendak Shariah. Ia mengharapkan mereka untuk melihat perniagaan sebagai suatu *fard kifayah*, di mana tanggungjawab sosial mengatasi kekayaan sendiri. Sekiranya norma-norma ini dipatuhi, maka di sana tidak memerlukan keperluan untuk menghalang usaha bagi memaksimumkan keuntungan kerana melalui cara ini ia akan membantu ke arah pertumbuhan secara adil (Hasan, 2007).

Menurut Zubair Hasan lagi:

"Islam exhorts the believers to excel in this world as well as the hereafter. It urges them to engage in all lawful pursuits for material gain, especially trade. But Islam is aware of men's inordinate love for material wealth. So it advises them to be **moderate** in their drive for profit in trade, behave in **prescribed ways**, and take only what is **legitimate**. It advocates for **absolute honesty** in business to the extent that false praise of the merchandise on sale is disallowed; rather known blemishes in it must be revealed to the customer. If there is a conflict between wealth and virtue one **must stay content** with what is permissible **even though it might be little**. There are numerous verses in the Qur'an and traditions that remind men of the transient nature of this world relative to spiritual peace and puts by implication profit maximization under the control of Islamic moral discipline. But more significant is the scheme of distribution that stems from the Islamic view of economic justice: to each what one contributes to

output but beyond a limit in the wealth one earns the deprived has a *right* that must be honored. Rewarding according to contribution in the face of uncertainty about the business outcome is the crux of distributive justice. Islam aims at shaping exchange relations among the factors of production **on the basis of cooperation, mutual benefit and fair play**. It directs people not to receive harm (loss) nor inflict it on others. One leading example of applying the edict is the principle of avoiding *gharar* (indeterminacy hazard) in deals. Keeping transactions *gharar*-free is expressive of the Islamic anxiety to prevent injury. This is evident from the Islamic approach to the determination of various functional returns in output we now discuss. The broad division of production factors we follow includes land, labor and capital."(emphasis added). (Hasan, 2008).

Menurut Fuqaha' Hanafi, contohnya Ibn Qadi, di mana beliau telah menetapkan pengiraan matematik bagi mengkategorikan sama ada sesuatu harga barangan itu adalah terjatuh ke dalam *ghabn al-fahish*. Menurut beliau, apa yang dikatakan harga barangan *ghabn al-fahish* adalah apabila harga itu melebihi daripada 5% daripada harga kos/belian. Ini bagi barangan jualan ('arud al-tijarah). Bagi transaksi jualan melibatkan haiwan dan hartanah, sekiranya harga jualan masing-masing adalah 10% dan 20% daripada harga kos, maka menurut Ibn Qadi, harga itu dikira jatuh ke dalam maksud harga *ghabnu al-fahish*. Ada fuqaha' lain pula menyatakan bahawa adalah merupakan *ghanu al-fahish* sekiranya melibatkan harga 10% hingga 10.5% melebihi dari kos bagi perniagaan pertukaran barang, 10% hingga 11% melebihi

kos bagi transaksi haiwan ternakan dan 10% hingga 12% harga jualan dalam transaksi hartanah (Hamilton, 1982; Nawawi, 1999).

Menurut Ghazali penetapan harga hendaklah tidak melebihi daripada harga pasaran. Syariah melarang mana-mana percubaan untuk menaikkan harga dengan cara yang salah seperti penahanan bekalan. Sekiranya harga tambahan ditetapkan, sesetengah fuqaha' berpendapat bahawa penambahan itu hendaklah tidak melebihi daripada 33 peratus. Ini adalah kerana aktiviti ekonomi melalui perniagaan dan keuntungan dalam Islam adalah untuk membantu pertumbuhan secara adil dan mewujudkan keharmonian antara kepentingan individu dan sosial (Ghazali, 1955; Hasan, 2008).

Menurut Mazhab Hanafi dan Maliki, bagi menentukan sama ada harga sesuatu barangan itu adalah ghabn al-fahish tidak semesti ianya berdasarkan penilaian penilai, bahkan ianya merujuk kepada budaya perniagaan. Secara amnya, menurut mazhab-mazhab ini, harga yang melampau itu adalah harga sesuatu barangan itu melebihi 1/3 atau lebih daripada harga sebenar barangan itu. Tiada ada perbezaan antara barangan itu, sama ada barangan itu merupakan hartanah, haiwan ternakan atau pertukaran barang (Ibn Juzay, 1984; Muhammad, 1391 H; Al-Muqaddasi, 1983; al-Dasuqi, 1319 H; Nawawi, 1999).

Menurut Artikel 165 Mejelle:

"Ghabn Fahish is to be deceived in respect of goods to the extent of half a tenth (50%), in respect of animals to the extent of one-tenth (10%) and in respect of real property to the extent of one-fifth (20%), or to any greater amount"

Dalam hal pembelian barangan melibatkan Ghabn Fahish, pembeli yang menjadi mangsa mempunyai beberapa hak. Terdapat beberapa perbezaan pendapat di kalangan

fuqaha', iaitu:

- 1) Menurut jumhur fuqaha ahli sunnah wal jamaah, kewujudan ghabn fahish dalam kontrak bagi membatalkan kontrak tanpa dibuktikan dengan elemen fraud dan paksaan (inducement) tidak boleh dijadikan alasan untuk pembatalan kontrak (Ibn Nujaim, 1983; Al-Zuhaili, 1988; Nawawi, 1999).
- 2) Menurut Mazhab Hanafi (Hanafiah), mereka membenarkan tiga (3) pengecualian di mana mangsa ghabn fahish boleh membatalkan kontrak mereka tanpa perlu membuktikan fraud. Keadaan-keadaan ini adalah apabila mangsa itu seorang yang lemah kerana usia tua, dia bersifat boros dan cacat akal (lunatic), harta baitul mal dan harta waqaf. Perkara ini juga ditekankan oleh Artikel 357 Mejelle yang berbunyi: "When one of the parties to a sale has defrauded the other, and it has been ascertained that there has been excessive deception (Ghabn Fahish, Art 165), the person who is deceived can annul the sale". Menurut Artikel 356 Mejelle lagi "If there is an excessive deception (Ghabn Fahish, Art 165), without fraud (Taghrir, Art 164), in a sale the person who is deceived cannot annul the sale. But the sale of the property of orphans is made invalid by excessive deception (Ghabn Fahish, Art. 165), although it be without fraud. Waqf property, and the property of the Beit-ul-Mal, are like orphan's property" (Al-Haskafi, t.t; Nawawi, 1999);
- 3) Menurut Mazhab Hanbali (Hanabalah), mereka membenarkan mangsa dalam ghabn fahish untuk membatalkan kontrak (Aqdu Ghairu Lazim), sama ada melibatkan fraud atau tidak melibatkan fraud. Keadaan-keadaan ini melibatkan tiga (3) situasi iaitu
 - a) situasi talaqqi al-rukban (suatu praktis yang dilarang (illegal) khususnya kerana ia

mengeksploitasikan perniagaan yang dilakukan oleh penduduk Bandar yang membeli barangan daripada orang Badwi (penduduk luar Bandar) atau dari orang kampung pada harga yang lebih rendah sebelum pembeli itu menjualnya di pasar bandar. Kemudian, pembeli membawa barangan itu ke pasar dan menjual barangan itu dengan harga yang lebih tinggi. Dalam melakukan perkara itu, pembeli Bandar itu mengambil peluang daripada kebodohan orang badwi atau orang kampung tadi yang tidak menyedari akan harga pasaran. Sebelum kedatangan Islam, orang ramai telah melakukan perkara ini secara transaksi manipulasi dengan cara membeli barangan kargo kafilah sebelum barangan itu memasuki pasar Bandar. Undang-undang Islam melarang perbuatan eksplotiasi ini),

- b) al-najash(harga yang ditambah untuk tujuan menipu); dan,
- c) mustarsal (pembeli tidak mengetahui harga normal komoditi dan dia bukanlah seorang yang pandai tawar-menawar harga). Mustarsal artinya dilepas. Sedangkan maksud jual beli mustarsal adalah seseorang penjual mengatakan kepada pembeli: Saya jual barang ini dengan harga pasar atau sebagaimana harga umumnya masyarakat atau dengan harga yang berlaku hari ini atau dengan harga sebagaimana yang akan ditentukan oleh si fulan. Orang yang melakukan transaksi ini tidak mengetahui harga barang dan tidak berupaya untuk tawar menawar. Para fuqaha' sepakat menyatakan bahawa jual beli ini sah. Hanya saja mereka berselisih pendapat mengenai isu apakah pembeli dan penjual dalam situasi

ini memiliki hak khiyar ataukah tidak (Ibn Qudamah, t.t; Nawawi, 1999).

- d) Menurut Mazhab Maliki, mereka menganggap kontrak ghabn fahish itu sah tetapi ia dilarang dan mangsa dibolehkan untuk memilih khiyar (option)(Al-Dardir, 1972; Nawawi; 1999).
- e) Menurut Mazhab Shafie, mereka berpendapat kontrak ghabn fahish adalah tidak memberi kesan terhadap kontrak sama ada kontrak itu melibatkan fraud atau tidak. Ini adalah kerana kelebihan/pelampauan harga tidak akan terjadi sekiranya dia telah mendapat nasihat daripada pakar (ahlu khibrah) (Al-Sharbini, t.t; Nawawi, 1999).

Perkara di atas berlaku yang melibatkan harga jualan (full selling price) dalam BBA terlalu tinggi juga berlaku kepada pembeli-pembeli di projek-projek perumahan berikut:

- 1) Di Desa Muda Jaya, melibatkan seorang pembeli sebuah hartanah yang dikenali sebagai GM 3433, Lot No. 2019, Mukim Kapar, Kelang, Selangor. Di mana Eon Bank Berhad telah meminta sejumlah harga jualan (full selling price) berjumlah RM 383,000.00 setelah harga belian (purchase price) telah dibayar sepenuhnya iaitu RM 131,634.00). Disebabkan rumah menjadi terbengkalai dan pemaju telah digulung, pembeli menolak untuk membayar ansuran. Kesannya adalah, pembeli telah dikenakan tindakan undang-undang melalui Saman No. 42-267-2006 bertarikh pada 13 Mac 2008. Hartanah itu telah dilelong oleh pihak bank dengan harga RM 70,000.00 melalui suatu perintah Mahkamah. Pembeli tidak berupaya untuk menyelesaikan baki harga jualan itu. Pembeli telah menjadi bankrap melalui tindakan kebangkrapan No. 29-3245-

2010 pada 24 Ogos 2012 (KNM Consulting Services, t.t);

- 2) Di Desa Muda Jaya, melibatkan satu unit rumah Plot No. 8, Desa Maru, Master Title No. 789, Lot No. 23678, Mukim Kapar, Kelang, Selangor. Di dalam kes ini Public Bank Berhad telah meminta sejumlah RM 560,211.47 (harga jualan) apabila telah mengeluarkan keseluruhan harga belian berjumlah RM 249,600.00 kepada pemaju – Syahira Development Sdn. Bhd. Projek perumahan itu kemudiannya menjadi terbengkalai. Pembeli juga telah dibankrapkan oleh pihak bank menerusi tindakan kebangkrutan No. 29-5311-2011. Pemaju telah digulung melalui Saman No. 42-267-2006 di Mahkamah Tinggi Shah Alam bertarikh pada 13 Mac 2008 (KNM Consulting Services, t.t);
- 3) Seorang pembeli di Taman Indra Jaya yang melibatkan hartanah 1 unit rumah banglo dua tingkat, Plot No. 11, Taman Indra Jaya, Pm 1715, Lot No. 3741, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Selangor. RHB Islamic Bank Berhad telah meminta daripada pembeli ini sejumlah RM 766,064.71 sebagai harga penuh jualan, apabila harga belian telah dikeluarkan sepenuhnya iaitu sejumlah RM 330,907.00. Pemaju projek perumahan dalam kes ini adalah Delima Impian Development Sdn. Bhd. Projek ini telah menjadi terbengkalai. Pembeli telah dibankrapkan oleh bank menerusi tindakan Kebankrapan No. 29-286-2011(KNM Consulting Services, t.t);
- 4) Seorang pembeli di Pulau Indah untuk suatu rumah yang dikenali sebagai Lot No. 5740, EMR 7847 dan Lot No. 5741 EMR 7848, Pulau Indah, Mukim Klang, Daerah Klang, Selangor. Bank Islam Malaysia Berhad telah meminta pembeli membayar sejumlah RM 194,136.16 sebagai keseluruhan harga jualan, setelah hanya sejumlah

RM 43,365.00 sebagai harga belian telah dikeluarkan kepada pemaju. Pemaju projek adalah Simpulan Cemerlang Sdn. Bhd. Projek terbabit telah terbengkalai. Pembeli telah menerima Notis Kebankrapan kerana kegagalan beliau melunaskan jumlah yang diminta oleh pihak Bank. Projek perumahan hanya siap pada takat 70% sedangkan keseluruhan harga beli telah dikeluarkan oleh pihak bank kepada pemaju(KNM Consulting Services, t.t);

- 5) Seorang pembeli untuk suatu hartanah yang dikenali sebagai Plot No. 20, Master Title No. PM 1877, Lot No. 10150, Mukim Teluk Panglima Garang, Daerah Klang, Selangor. Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad telah meminta sejumlah RM 329,153.35 sebagai keseluruhan harga jualan (selling price), setelah bank mengeluarkan kesemua harga belian (purchase price) berjumlah hanya RM 135,355.00 kepada pemaju. Pemaju adalah RHID Properties Sdn Bhd. Projek telah menjadi terbengkalai. Projek masih 90% belum siap tetapi pihak bank telah mengeluarkan keseluruhan harga beli kepada pemaju. Pembeli telah menerima notis kebangkrutan daripada bank (KNM Consulting Services, t.t); dan,

Seorang pembeli untuk suatu hartanah yang dikenali sebagai rumah berkembar dua tingkat No. 38, Lorong 4C, Taman Perkasa Indah (Port Villa), PT 966603, PN 7793, Lot 68739, Mukim Klang, Daerah Klang. Bank Muamalat Malaysia Berhad telah meminta bayaran RM 243,850.04 sebagai harga jualan daripada pembeli setelah sejumlah RM 42,843.00 harga belian telah dikeluarkan kepada kontraktor – Pembinaan Jaya Setia Sdn. Bhd. Kemajuan projek adalah pada takat 1%. Projek menjadi terbengkalai dan pembeli memberhenti pembayaran ansuran kepada bank (KNM Consulting Services, t.t).

Kesimpulan dan Cadangan

Pada pandangan penulis-penulis, selari dengan pandangan Jumhur Fuqaha', tindakan Perbankan Islam meminta keseluruhan harga jualan (full selling price) daripada pelanggan/pembeli walaupun bayaran kepada Pemaju masih lagi rendah, adalah suatu tindakan ghabn al-fahish dan tidak dibenarkan oleh Islam.

Tambahan pula terdapat fraud yang dilakukan oleh arkitek tentang peringkat kemajuan sebenar pada tempat pembinaan tanpa pihak perbankan Islam sendiri memastikan kesahhan peringkat kemajuan sebenar. Oleh itu amalan yang dilaksanakan oleh perbankan Islam dalam hal ini adalah tidak adil, haram dan batal.

Pandangan ini juga dikongsi oleh Penasihat Shariah - Profesor Madya Mohd Ridzuan Awang, Encik Burhanuddin Lokman dan Profesor Dr. Abdul Basir Mohamad (M.R. Awang, B, Lokman & A.B. Mohamad, komunikasi peribadi, 7 Oktober 2015, 11 Ogos 2015 & 7 Oktober 2015).

Rujukan

al-Zuhayli, Wahbah (1998). *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*. Dar al-Fikri, Dimasq Syria.

Arab-Malaysian Finance Berhad v Taman Ihsan Jaya Sdn Bhd & Ors (Koperasi Seri Kota Bukit Cheraka Bhd, third party) [2008] 5 MLJ 631

al-Hattab. Muhammad, Muhammad, (1391H), Mawahib al-Jalil li Sharh Mukhtasar Khalil, Vol. IV, al-Sa'adah: Cairo, H, hlm 468—469,

al-Muqaddasi Abdul Rahman (1983), al-Sharh al-Kabir, Vol IV, (published with al-Mughni of Ibn Qudamah) Dar al-Kitab al-'Arabi, Beirut, hlm. 77-79.

al-Dasuqi(1319H), Hashiyah al-Dasuqi, Vol III, 3rd Edition, Bulaq, Cairo, 1319 H, hlm. 121,

Dipetik daripada Professor Dr. Razali Hj. Nawawi, Islamic Law on Commercial Transaction, hlm 34, 35).

al-Shawkani, Ali Muhammad Sharbini. (1357H). *Naylu al-Awtar*. al-Qahirah: Matbaah al-Misriyah.

Shariah Advisory Council of Bank Negara Malaysia. Retrieved on 20 /10/2009. At http://www.bnm.gov.my/guidelines/01_banking/04_prudential_stds/07_shariah_resolution.pdf)

Bakar,M. D. (2009). Pembiayaan peribadi mengikut perspektif Islam. In *Prosiding Muzakarah Penasihat Shari'ah Kewangan Islam* (p. 9).

Md. Dahlan, N. H. & Aljunid, S. Z. S. A. K. (2010). Shariah and Legal Issues in Bay' Bithaman al-Ajil (BBA): A Viewpoint. *Shariah Law Journal*, 92–93, 90–123.

Md. Dahlan, N. H. & Aljunid, S. Z. S. A. K. (2010 (2011)). Shariah and legal issues in house buying in Malaysia: The legality of Bay' Bithaman Al-Ajil('BBA') with special reference to abandoned housing projects. *Pertanika Journal of Social Sciences & Humanities*, 19(2), pp. 349–361, p.349–350.

Malayan Banking Bhd v Ya'kup bin Oje & Anor (2007]0) 6 MLJ 389. Retrieved from High Court at Kuching.

Perjanjian Jual Beli antara Simpulan Cemerlang Sdn Bhd (355877-P)(Penjual) dan Ahmad Ismadi bin Mat Husin & Ana Marlina Binti Sarian (pembeli), 9 September 2002.

Pernyataan Tuntutan untuk Saman No. 52-2182-05 di Mahkamah Sesyen di Klang, Selangor, antara BIMB lwn. Ahmad Ismadi bin Mat Husin dan Ana Marlina binti Sarian, 10 Oktober 2005.

Effendi, Ismail Haqqi. (n.d). *The Mejelle*, (C.R Tyser & D.G. Demetriades, Trans.). Lahore: The Book House.

- Al-Atasi, Muhammad Khalid (1403H), *Sharh Majallah al-Ahkam al-'Adliyah*, Vol. II, Maktabah al-Islamiya, Karachi, hlm 355, dipetik dalam Razali, N. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 33. Ini juga dipersetujui oleh al-Kasani, Bad'I al-Sana'I, Vol VI, 1st Ed. Karachi, 1910, hlm 30. dipetik dalam Professor Dr. Razali Hj. Nawawi, *Islamic Law on Commercial Transaction*, hlm 33).
- Zubair Hasan.(2008, April). *Theory of Profit From Islamic Perspective*.
<http://mpira.ub.uni-muenchen.de/8129/>
MPRA Paper No. 8129.Hlm 4-5).
- Hamilton, Charles (1982), *The Hidaya*, Lahore, 1982, hlm. 388. Dipetik daripada Professor Dr. Razali Hj. Nawawi, *Islamic Law on Commercial Transaction*, hlm 34.
- Ghazali (1955-94-5). Dipetik daripada Zubair Hasan, Hlm. 256. Hlm. 244. Zubair Hasan. Lihat juga Zubair Hasan, *Commodity Murabaha: Does it violate Islamic Norms?* Note, 10 November 2008, MPRA Munich Personal RePEc Archive, Online at <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/11736>. MPRA Paper No. 11736, Posted 25 November 2008 06.40 UTC).
- Ibn Juzay, Abu Abdullah (1984), *al-Qawanin al-Fiqhiyah*, 1st Edition, Dar al-Kutub al'Arabi, Beirut, hlm. 268,
- Ibn Nujaim (1983). *al-Ashbah wa al-Naza'ir*., Dar al-Fikr:Damascus.
- Al-Zuhaili, Wahbah. (n.d.). *al-Fiqh Islami Wa Adillatuhu*. Dar al-Fikr: Damascus. Dipetik daripada Razali N.(n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 36.
- Al-Haskafi (n.d.). *al-Durr al-Mukhtar*. Muktabah al-babi al-Halabi: Egypt. Vol IV. Hlm. 166. Dipetik daripada Razali, N., *Islamic Law on Commercial Transaction*, hlm 36;
- Ibn Qudamah.(n.d.). *al-Mughni*. Dar al-Maktabah al-Salafiyah:al-Madinah, Vol. IV, Hlm. 166. Dipetik daripada Razali, N.(n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 36.
- Al-Dardir.(1972). *al-Sharh al-Kabir*. Dar al-Ma'arif:Cairo. Hlm. 67. Dipetik daripada Razali ,N. *Islamic Law on Commercial Transaction*.(n.d.). hlm 36.
- Al-Sharbini (n.d.). *Mughni al-Muhtaj*., Dar Ihya, al-Turath al-'Arabi: Beirut. Vol. II. Hlm. 36. Dipetik daripada Razali, N.(n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 36.
- Abandoned Housing Projects (Islamic Banks Loans) Year 2012, Prepared by Legal Officer, KNM Consulting Services.
- Perjanjian Jual Beli antara Simpulan Cemerlang Sdn Bhd (355877-P)(Penjual) dan Ahmad Ismadi bin Mat Husin & Ana Marlina Binti Sarian (pembeli), 2002; Pernyataan Tuntutan untuk Saman No.52-2182-05, 2005).
- Razali, Nawawi. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 33. Lihat juga Zubair Hassan. (2007, May). *Profit Theory: The Islamic viewpoint*, 1983.
<http://mpira.ub.uni-muenchen.de/3012/>.
- Al-Atasi & Muhammad Khalid.(1403H). *Sharh Majallah al-Ahkam al-'Adliyah*. Vol. II, Maktabah al-Islamiya: Karachi. Hlm 355. dipetik dalam Razali Nawawi (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 33. Ini juga dipersetujui oleh al-Kasani, Bad'I al-Sana'I, Vol VI, 1st Ed. Karachi, 1910, hlm 30. dipetik dalam Razali Nawawi (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 33.
- Al-Kasani. (n.d.). *Bada'I*. hlm. 30, Al-Atasi, hlm 236—237, Muhammad Ali Baharom, hlm 61. Dipetik dari Professor Dr. Razali Hj.

- Nawawi, Islamic Law on Commercial Transaction, hlm 34; al-Zuhayli, 1988).
- Ghazali & Abu Hamid.(1995). *Ihya Ulum al-Din [urdu]*. Vol 2. Lucknow: Taj Kumar Press. Dipetik dari Zubair Hasan. (1992). *Profit Maximisation: Secular Versus Islamic*. <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/2820/> MRPA Paper No. 2820, posted 25 April 2007. Hlm. 251).
- Zubair Hasan. (2008, April). *Theory of Profit From Islamic Perspective*. <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/8129/> MPRA Paper No. 8129, 12.10 UTC.
- Hamilton, Charles, The Hidayah & Lahore, (1982). hlm. 388. Dipetik daripada Razali Nawawi (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*.
- Ghazali.(1955). Dipetik daripada Zubair Hasan. (n.d.). Hlm. 256. Hlm. 244. Zubair Hasan. Lihat juga Zubair Hasan, Commodity Murabaha: Does it violate Islamic Norms? Note, 10 November 2008, MPRA Munich Personal RePEc Archive, Online at <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/11736>. MPRA Paper No. 11736, Posted 25 November 2008 06.40 UTC).
- Ibn Juzay & Abu Abdullah. (1984). *al-Qawanin al-Fiqhiyah*. Dar al-Kutub al'Arabi: Beirut. Hlm. 268,
- al-Hattab. Muhammad, Muhammad, Mawahib al-Jalil li Sharh Mukhtasar Khalil, Vol. IV, al-Sa'adah, Cairo, 1391 H, hlm 468—469, Al-Muqaddasi Abdul Rahman, al-Sharh al-Kabir, Vol IV, (published with al-Mughni of Ibn Qudamah) Dar al-Kitab al-'Arabi, Beirut, 1983, hlm. 77-79,
- al-Dasuqi (1319H), Hashiyah al-Dasuqi, Vol III, 3rd Edition, Bulaq, Cairo, 1319 H, hlm. 121, Dipetik daripada Professor Dr. Razali Hj. Nawawi, Islamic Law on Commercial Transaction, hlm 34, 35).
- Al-Haskafi. (n.d.). *al-Durr al-Mukhtar*. Muktabah al-babi al-Halabi:Egypt. Vol IV. Hlm 166. Dipetik daripada Razali Nawawi. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 36.
- Ibn Qudamah.(n.d.). *al-Mughni*. Dar al-Maktabah al-Salafiyah: al-Madinah. Hlm. 166. Dipetik daripada Razali Nawawi(n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 36.
- Al-Dardir.(1972). *al-Sharh al-Kabir*. Vol II, Dar al-Ma'arif:Cairo. Hlm. 67. Dipetik daripada Razali Nawawi. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*. Hlm 36.
- Ibn Nujaim. (1983). *al-Ashbah wa al-Naza'ir*, Dar al-Fikr: Damascus. Hlm. 38,
- Al-Zuhaili, Wahbah. (n.d.). *al-Fiqh Islami Wa Adillatuhu*. Dar al-Fikr: Damascus. Dipetik daripada Razali Nawawi. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*.
- Al-Sharbini. (n.d.). *Mughni al-Muhtaj*, Dar Ihya, al-Turath al-'Arabi: Beirut. Dipetik daripada Razali Nawawi. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*.
- Abandoned Housing Projects (Islamic Banks Loans)[2012]. Retrieved from Legal Officer, KNM Consulting Services.
- Ibn Nujaim. (1983). *al-Ashbah wa al-Naza'ir*, Dar al-Fikr: Damascus.
- Al-Zuhaili,Wahbah.(n.d.).*al-Fiqh Islami Wa Adillatuhu*. Dar al-Fikr: Damascus. Dipetik daripada Razali Nawawi. (n.d.). *Islamic Law on Commercial Transaction*.